



Smart decisions. Lasting value.

**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«ЮНІТ ФОНД»**

**ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 грудня 2023 року
та
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

AC Crowe Ukraine
04210 Київ, Україна
Оболонська набережна 33
тел: +380 44 3913003
office@crowe-ac.com.ua

Audit / Tax / Advisory



ЗМІСТ

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2023

Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2023 рік

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2023 рік

Звіт про власний капітал за 2022 рік

Звіт про власний капітал за 2023 рік

Примітки до фінансової звітності

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«ЮНІТ ФОНД»**

**Фінансова звітність згідно МСФЗ
за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року**

ЗМІСТ

БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН).....	3
ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД).....	5
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом).....	7
ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.....	9
1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВАРИСТВО.....	11
2. ОСНОВНІ ПІДХОДИ ДО СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	12
3. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ.....	14
4. ЗМІНИ В ОБЛІКОВІЙ ПОЛІТИЦІ ТА ПРИНЦИПАХ РОЗКРИТТЯ.....	22
5. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ.....	24
6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ, ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ.....	26
7. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ.....	30

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД»** за ЄДРПОУ

Територія

за КОТОНТТ

Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство**

за КОПФГ

Вид економічної діяльності **Трасти, фонди та інші подібні фінансові суб'єкти**

за КВЕД

Середня кількість працівників¹ **1**

Адреса, телефон **04112, м. Київ, вул. Дорогожицька, буд. 3, корп. 3, тел. 496-30-45**

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

КОДИ		
2024	01	01
42354111		
UA80000000001078669		
230		
64.30		

v

БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)

на 31 грудня 2023 р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
Знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	3 158	14 784
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	119 848	79 884
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	1 328 752	723 014
Усього за розділом I	1095	1 451 758	817 682
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	158 009
товари	1104	-	158 009
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	1 015
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	39 886
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
з нарахованих доходів	1140	10 177	14 655
із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	70 132	66 559
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	9 034	30 836
Рахунки в банках	1167	9 034	30 836
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	89 343	310 960
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	1 541 101	1 128 642

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
I. Власний капітал			
Зареєстрований капітал	1400	750 000	750 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	443 344	75 739
Неоплачений капітал	1425	(722 619)	(722 619)
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	470 725	103 120
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	243	294
розрахунками з бюджетом	1620	-	215
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
одержаними авансами	1635	1 070 130	1 025 013
розрахунками з учасниками	1640	-	-
із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	3	-
Усього за розділом III	1695	1 070 376	1 025 522
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	1 541 101	1 128 642

Керівник ТОВ «ЮКМ»

Головний бухгалтер ТОВ «ЮКМ»

Липська Юлія Миколаївна

Галас Ганна Олегівна

¹ Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД»** за ЄДРПОУ
(найменування)

КОДИ		
2024	01	01
42354111		

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)
за 2023 рік

Форма №2 Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	234 509	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(202 212)	-
Валовий:			
прибуток	2090	32 297	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	414 588
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	-	414 588
Адміністративні витрати	2130	(10 109)	(6 850)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(404 958)	(27 755)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	(396 452)	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
Прибуток	2190	-	379 983
Збиток	2195	(382 770)	-
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	15 165	13 564
Інші доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	-	-
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
Прибуток	2290	-	393 547
Збиток	2295	(367 605)	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припинення діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
Прибуток	2350	-	393 547
Збиток	2355	(367 605)	-

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(367 605)	393 547

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	415 067	34 605
Разом	2550	415 067	34 605

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник ТОВ «ЮКМ»

Липська Юлія Миколаївна

Головний бухгалтер ТОВ «ЮКМ»

Галас Ганна Олегівна



Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД»** за ЄДРПОУ
(найменування)

КОДИ		
2023	01	01
42354111		

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом)

за 2023 рік

Форма №3 Код за ДКУД

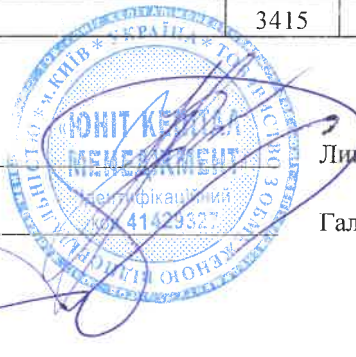
1801004

Стаття	Код Рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	38	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	188 756	100 848
Надходження від повернення авансів	3020	663	18 208
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	151	70
Інші надходження	3095	22 975	38 251
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(10 904)	(6 756)
Праці	3105	-	-
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(131)	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(131)	-
Витрачання на оплату авансів	3135	(148 105)	(140 265)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(417)	(1 049)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(26 820)	(16 750)
Інші витрачання	3190	(92)	(16)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	26 114	(7 495)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	5 000	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
Відсотків	3215	10 688	8 664
Дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(20 000)	-
необоротних активів	3260	-	-
Виплати за деривативами	3270	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(4 312)	8 664

Стаття	Код Рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355		(75 879)
Витрачання на сплату відсотків	3360	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	(75 879)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	21 802	(74 674)
Залишок коштів на початок року	3405	9 034	83 708
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	30 836	9 034

Керівник ТОВ «ЮКМ»

Головний бухгалтер ТОВ «ЮКМ»



Липська Юлія Миколаївна

Галас Ганна Олегівна

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД»** за ЄДРПОУ
(найменування)

КОДИ		
2023	01	01
42354111		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

за 2022 рік

Форма №4 Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	750 000	-	-	-	125 676	(722 619)	-	153 057
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	750 000	-	-	-	125 676	(722 619)	-	153 057
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	393 547	-	-	393 547
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(75 879)	-	-	(75 879)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	317 668	-	-	317 668
Залишок на кінець року	4300	750 000	-	-	-	443 344	(722 619)	-	470 725

Керівник ТОВ «ЮКМ»

Липська Юлія Миколаївна

Головний бухгалтер ТОВ «ЮКМ»

Галас Ганна Олегівна

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД»** за ЄДРПОУ
(найменування)

КОДИ		
2024	01	01
42354111		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ
За 2023 рік

Форма №4 Код за ДКУД

1801005

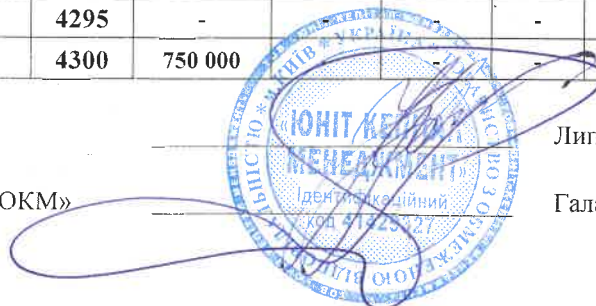
Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	750 000	-	-	-	443 344	(722 619)	-	470 725	
Коригування:										
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-	
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-	
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-	
Скоригований залишок на початок року	4095	750 000	-	-	-	443 344	(722 619)	-	470 725	
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(367 605)	-	-	(367 605)	
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-	
Розподіл прибутку:										
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-	
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-	
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-	
Внески учасників:										
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-	
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-	
Вилучення капіталу:										
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-	
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-	
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-	
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-	
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-	
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(367 605)	-	-	(367 605)	
Залишок на кінець року	4300	750 000	-	-	-	75 739	(722 619)	-	103 120	

Керівник ТОВ «ЮКМ»

Липська Юлія Миколаївна

Головний бухгалтер ТОВ «ЮКМ»

Галас Ганна Олегівна



1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВАРИСТВО

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД» (далі – Товариство) було зареєстровано 03.08.2018, свідоцтво №00662 про внесення відомостей про інститут спільного інвестування до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ), видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 12.09.2018. Місцезнаходження Товариства – вул. Дорогожицька, буд. 3, корп. 3, м. Київ, 04112, Україна. Строк діяльності Товариства – 30 (тридцять) років з дня внесення відомостей про Товариство до ЄДРІСІ. Станом на 31.12.2023 активи Товариства перебувають у управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ КЕПІТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ» (далі – Компанія з управління активами або ТОВ «ЮКМ»).

Предметом діяльності Товариства є провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) коштів учасників Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування. Пріоритетними напрямками інвестиційної діяльності Товариства є: будівництво, відновлювана енергетика, освітні проекти, індустріальні парки. Інвестування буде здійснюватися шляхом придбання об'єктів нерухомості, надання позик, придбання цінних паперів та корпоративних прав підприємств та похідних цінних паперів підприємств, які здійснюють діяльність у вище визначених напрямках. Інвестування може здійснюватися в інші активи дозволені чинним законодавством України. Активи Товариства формуються з дотриманням вимог, визначених в ст. 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування».

Кількість працівників Товариства станом на 31.12.2023 склала 1 особа.

Інформація про учасників (акціонерів) Товариства:

Учасники	31.12.2023	
	Розмір частки в оплаченому статутному капіталі (у гривнях)	Розмір частки в оплаченому статутному капіталі (у %)
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮФ'ЮЧЕР УКРАЇНА» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 40005549)	27 381 000,00	100*

* – відсоток володіння розміщеними та голосуючими акціями Товариства.

На дату складання річної фінансової звітності Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

Товариство не здійснює розрахунок пруденційних показників, оскільки дія Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, яке затверджено Рішення НКЦПФР від 01.10.2015 №1597, не поширюється на діяльність Товариства.

Відповідальність керівництва щодо підготовки річної фінансової звітності.

Керівництво Компанії з управління активами несе відповідальність за підготовку річної фінансової звітності, за вибір відповідних принципів бухгалтерського обліку та послідовне застосування цих принципів, за прийняття обґрунтованих та зважених суджень та оцінок, за виконання вимог МСФЗ, а також розкриття і пояснення будь-яких істотних відступів від них у звітності, за підготовку звітності Товариства як організації, яка здатна продовжувати діяльність на безперервній основі, якщо не існують у найближчому майбутньому передумови, які б свідчили про протилежне.

Керівництво Компанії з управління активами також несе відповідальність за створення, впровадження та підтримання у Товаристві ефективної та надійної системи внутрішнього контролю, ведення достовірної облікової документації у відповідності до законодавства та стандартів України, яка б розкривала з обґрунтованою впевненістю у будь-який час фінансовий стан Товариства та свідчила про те, що фінансова звітність відповідає вимогам МСФЗ. Керівництво Компанії з управління активами застосовує необхідні заходи щодо збереження активів Товариства, виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень, проводить первинний фінансовий моніторинг.

Станом на 31 грудня 2023 року директором Компанії з управління активами є Липська Юлія Миколаївна.

ВВП

У 2023 році реальний ВВП України виріс, за різними оцінками, на 5-5,5%. Це відновлювальне зростання після стрімкого падіння на 28,8% у 2022 році. Незважаючи на відновлення, ВВП ще приблизно на чверть менший, ніж у 2021 році. У першому кварталі 2023 року ВВП ще спадав, але решту три квартали — зростав. Зростання ВВП відбувалося на тлі низької бази порівняння у 2022 — насправді ж економічне відновлення припинилося. У кожному кварталі 2023 року реальний ВВП був нижчим відносно реального ВВП у відповідному кварталі 2021.

Гривня

Україна увійшла у 2023 рік із зафіксованим офіційним курсом на рівні 36,6 гривень за долар США. Готівковий же курс був суттєво вищим: 40,5 грн/дол. США станом на 1 січня. Очікування на рік були різними: уряд заклав у бюджет на 2023 середньорічний курс 42,2 грн/дол. США, у той час, як неурядові експерти зійшлися у консенсус-прогнозі на середньорічному курсі 37,9 грн/дол. США

Зрештою, НБУ більшу частину року зберігав курс зафіксованим на рівні 36,6 грн/дол. США, а розрив із готівковим курсом поступово зменшився. 3 жовтня Нацбанк перейшов до режиму керованої гнучкості, але завдяки значним обсягам валютних інтервенцій гривня навіть трохи зміцнювалася. У грудні тренд змінився і курс долара став зростати, і у новий 2024 рік Україна увійшла з курсом 38 грн/дол. США. Втім, середньорічний офіційний курс був нижчим і від урядових, і від неурядових прогнозів, залишившись на рівні 36,6 гривень за долар США.

Інфляція

У 2023 рік Україна увійшла з рекордно високим рівнем інфляції, що розігралася через війну та через друк гривні для покриття воєнних видатків. Втім, впродовж року інфляцію вдалося вгамувати: регулярні надходження іноземної допомоги дозволили припинити монетарне фінансування (за рахунок друку гривні) бюджету, а хороші врожаї сприяли зниженню цін на продукти. У грудні 2023 року інфляція становила 5,1%, майже повернувшись на рівень довоєнного таргету інфляції у 5%.

Умови роботи фінансових установ залишаються складними, війна затягується, а росія надалі застосовує тактику терору. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності. Пропри це, фінансовий сектор працює безперервно. Щоб забезпечити фінансову стабільність у надскладних умовах воєнного часу, потрібні злагоджені зусилля та тісна координація дій усіх учасників фондового ринку: банків, небанківських фінансових установ, Національного банку та інших регуляторів ринку, а також дієва підтримка органів державної влади.

При діючій повномасштабній війні російської федерації проти України за результатами господарської діяльності за 2023 рік Товариством отримано збиток в розмірі 367 605 тис. грн., нерозподілений прибуток станом на 31.12.2023 складає 75 739 тис. грн. Збиток за 2023 рік в розмірі 367 605 тис. грн. переважно отримано від зменшення справедливої вартості майнових прав (права вимоги) на нерухоме майно — житлові квартири у складі об'єкта незавершеного будівництва в розмірі 393 078 тис. грн.

Пріоритетними напрямками інвестиційної діяльності Товариства є будівництво, відновлювальна енергетика, освітні проекти, індустриальні парки. Керівництво Компанії з управління активами вважає обґрунтованим складання фінансової звітності Товариства станом на 31.12.2023 року на основі припущення, що воно здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі, оскільки після закінчення воєнного стану відновлення наших міст (селищ) та їх інфраструктури буде одним із пріоритетних напрямків нашої держави.

Товариство постійно оцінює ризики та ефективно управляє ідентифікованими ризиками.

Війна в Україні спричиняє невизначеність економічної ситуації та подальшого її негативного впливу на економіку країни в цілому та на операційну діяльність Товариства зокрема.

Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті невизначеності, яка спричинена війною росії проти України. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

У зв'язку з вищенаведеним неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної та військово-політичної ситуації на фінансовий стан Товариства.

Враховуючи рівень капіталу Товариства та його фінансовий стан, а також надію на поступову стабілізацію української економіки та військово-політичної ситуації в майбутньому, керівництво Товариства вважає обґрунтованим складання цієї фінансової звітності на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Тобто ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які

ВВП

У 2023 році реальний ВВП України виріс, за різними оцінками, на 5-5,5%. Це відновлювальне зростання після стрімкого падіння на 28,8% у 2022 році. Незважаючи на відновлення, ВВП ще приблизно на чверть менший, ніж у 2021 році. У першому кварталі 2023 року ВВП ще спадав, але решту три квартали — зростав. Зростання ВВП відбувалося на тлі низької бази порівняння у 2022 — насправді ж економічне відновлення припинилося. У кожному кварталі 2023 року реальний ВВП був нижчим відносно реального ВВП у відповідному кварталі 2021.

Гривня

Україна увійшла у 2023 рік із зафіксованим офіційним курсом на рівні 36,6 гривень за долар США. Готівковий же курс був суттєво вищим: 40,5 грн/дол. США станом на 1 січня. Очікування на рік були різними: уряд заклав у бюджет на 2023 середньорічний курс 42,2 грн/дол. США, у той час, як неурядові експерти зійшлися у консенсус-прогнозі на середньорічному курсі 37,9 грн/дол. США

Зрештою, НБУ більшу частину року зберігав курс зафіксованим на рівні 36,6 грн/дол. США, а розрив із готівковим курсом поступово зменшився. 3 жовтня Нацбанк перейшов до режиму керованої гнучкості, але завдяки значним обсягам валютних інтервенцій гривня навіть трохи зміцнювалася. У грудні тренд змінився і курс долара став зростати, і у новий 2024 рік Україна увійшла з курсом 38 грн/дол. США. Втім, середньорічний офіційний курс був нижчим і від урядових, і від неурядових прогнозів, залишившись на рівні 36,6 гривень за долар США.

Інфляція

У 2023 рік Україна увійшла з рекордно високим рівнем інфляції, що розігралася через війну та через друк гривні для покриття воєнних видатків. Втім, впродовж року інфляцію вдалося вгамувати: регулярні надходження іноземної допомоги дозволили припинити монетарне фінансування (за рахунок друку гривні) бюджету, а хороші врожаї сприяли зниженню цін на продукти. У грудні 2023 року інфляція становила 5,1%, майже повернувшись на рівень довоєнного таргету інфляції у 5%.

Умови роботи фінансових установ залишаються складними, війна затягується, а росія надалі застосовує тактику терору. Масштабні обстріли населених пунктів та руйнування інфраструктури посилюють ризики для економіки та фінансової стабільності. Пропри це, фінансовий сектор працює безперебійно. Щоб забезпечити фінансову стабільність у надскладних умовах воєнного часу, потрібні злагоджені зусилля та тісна координація дій усіх учасників фондового ринку: банків, небанківських фінансових установ, Національного банку та інших регуляторів ринку, а також дієва підтримка органів державної влади.

При діючій повномасштабній війні російської федерації проти України за результатами господарської діяльності за 2023 рік Товариством отримано збиток в розмірі 367 605 тис. грн., нерозподілений прибуток станом на 31.12.2023 складає 75 739 тис. грн. Збиток за 2023 рік в розмірі 367 605 тис. грн. переважно отримано від зменшення справедливої вартості майнових прав (права вимоги) на нерухоме майно – житлові квартири у складі об'єкта незавершеного будівництва в розмірі 393 078 тис. грн.

Пріоритетними напрямками інвестиційної діяльності Товариства є будівництво, відновлювальна енергетика, освітні проекти, індустриальні парки. Керівництво Компанії з управління активами вважає обґрунтованим складання фінансової звітності Товариства станом на 31.12.2023 року на основі припущення, що воно здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі, оскільки після закінчення воєнного стану відновлення наших міст (селищ) та їх інфраструктури буде одним із пріоритетних напрямків нашої держави.

Товариство постійно оцінює ризики та ефективно управляє ідентифікованими ризиками.

Війна в Україні спричиняє невизначеність економічної ситуації та подальшого її негативного впливу на економіку країни в цілому та на операційну діяльність Товариства зокрема.

Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті невизначеності, яка спричинена війною росії проти України. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

У зв'язку з вищенаведеним неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної та військово-політичної ситуації на фінансовий стан Товариства.

Враховуючи рівень капіталу Товариства та його фінансовий стан, а також надію на поступову стабілізацію української економіки та військово-політичної ситуації в майбутньому, керівництво Товариства вважає обґрунтованим складання цієї фінансової звітності на основі припущення, що Товариство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Тобто ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які

необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити провадження фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.5. Склад річної фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства складається з:

- Балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2023 року;
- Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2023 по 31.12.2023 року;
- Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за період з 01.01.2023 по 31.12.2023 року;
- Звіту про власний капітал за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 року;
- Звіту про власний капітал за період з 01.01.2023 по 31.12.2023 року;
- Приміток до річної фінансової звітності станом на 31 грудня 2023 року та за період, що закінчився на зазначену дату.

3. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

3.1. Основи оцінки, застосованої при складанні фінансової звітності

Ця річна фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизованої собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

3.2. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

3.3. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Товариство не змінювало свої облікові політики з дня їх затвердження.

3.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Витрати Товариства, визнані у прибутку або збитку, подані за класифікацією, що ґрунтується на методі «функції витрат», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.5. Інші необоротні активи

Під час первісного визнання Товариство оцінює інші необоротні активи за собівартістю. Після первісного визнання Товариство оцінює інші необоротні активи за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку. Під час складання річної фінансової звітності Товариство залучає незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості інших необоротних активів станом на кінець звітного періоду.

3.6. Запаси

Запаси оцінюють за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації. Собівартість запасів включає в себе ціну придбання та податки (за виключенням тих, що згодом відшкодовуються Товариству податковими органами). Собівартість одиниць запасів визначається шляхом використання конкретної ідентифікації їх індивідуальної собівартості. Конкретна ідентифікація собівартості означає, що конкретні витрати ототожнюються з ідентифікованими одиницями запасів. Чиста вартість реалізації – попередньо оцінена ціна продажу у звичайному ході бізнесу мінус попередньо оцінені витрати, необхідні для здійснення продажу. Чиста вартість реалізації не обов'язково буде

дорівнювати справедливій вартості об'єктів (наприклад, контракти, що зобов'язують продати об'єкт за ціною, що відмінна від ринкової).

3.7. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.7.1. Визнання, припинення визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною договірних положень щодо фінансового інструмента. Безумовна дебіторська та кредиторська заборгованість визнається як активи або зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти або юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Під час первісного визнання Товариство оцінює фінансовий актив або фінансове зобов'язання за його справедливою вартістю плюс або мінус (у випадку фінансового активу або фінансового зобов'язання, що не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу або фінансового зобов'язання. Інвестиція в асоційоване або спільне підприємство при первісному визнанні визнається за собівартістю.

Класифікація фінансових інструментів

Класифікація фінансових активів визначається для груп і портфелів фінансових активів. Для класифікації фінансових активів управлінський персонал компанії з управління активами використовує підхід, в основі якого лежить оцінка характеристики грошових потоків за фінансовими активами та бізнес-модель, в рамках якої ці фінансові активи планується використовувати. Основні бізнес-моделі передбачають цілі використання груп/підгруп або портфелів фінансових активів:

- 1) утримання для одержання договірних грошових потоків;
- 2) утримання як для отримання договірних грошових потоків, так і для продажу;
- 3) інше, що не входить до п. 1) або 2).

Для визначення бізнес-моделі керівництво компанії з управління активами оцінює всю актуальну наявну значущу та об'єктивну інформацію щодо фінансових активів на дату первісного визнання (ризик, результативність, показники винагороди за використання), а також фактори по аналогічним групам фінансових активів у попередніх періодах, що впливали на обсяги та строки продаж, прогнози та досвід використання та інше.

До фінансових активів Товариство відносить: грошові кошти та їх еквіваленти, боргові активи (зокрема, облігації, векселі, дебіторська заборгованість), інвестиції в інструменти власного капіталу (дольові активи (акції та паї (частки) господарських товариств)).

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, що в подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, що в подальшому оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

До фінансових зобов'язань Товариство відносить торгіву та іншу кредиторську заборгованість.

Класифікація проводиться в момент первісного визнання фінансового активу чи фінансового зобов'язання. Подальша оцінка

Подальша оцінка фінансових активів в залежності від класифікаційної категорії проводиться наступним чином:

1) за амортизованою собівартістю.

Наступні елементи визнаються у складі прибутку чи збитку:

- процентний дохід, розрахований з використанням методу ефективного відсотка;
- очікувані кредитні збитки та відновлення суми, раніше списаної на збитки;
- прибутки та збитки від курсових різниць.

2) за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у складі іншого сукупного доходу.

Прибутки та збитки визнаються у складі іншого сукупного доходу, за виключенням наступних елементів, які відображаються аналогічно п. 1:

- процентний дохід, розрахований з використанням методу ефективного відсотка;
- очікувані кредитні збитки та відновлення суми, раніше списаної на збитки;
- прибутки та збитки від курсових різниць.

У момент припинення визнання фінансових активів сума накопичених прибутків чи збитків, які були визнані у складі іншого сукупного доходу, рекласифікується із складу власного капіталу у склад поточних прибутків та збитків;

3) за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Прибутки та збитки, що виникають при подальшій оцінці, так як і при припиненні визнання фінансових активів, відображаються у складі поточних прибутків та збитків.

Інвестиції в інструменти власного капіталу з рівнем впливу Товариства менше 20% і більше 50% голосів після первісного визнання оцінюються за справедливою вартістю. Для обліку інвестицій в асоційовані або спільні підприємства використовується метод участі в капіталі.

Після первісного визнання фінансові зобов'язання з фіксованою датою погашення оцінюються за амортизованою собівартістю з використанням методу ефективного відсотка. Процентні кредити і позики, після первісного визнання, оцінюються за амортизованою собівартістю з використанням методу ефективного відсотка. Амортизована собівартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною методу ефективного відсотка.

Кредиторська заборгованість, що не має фіксованої дати погашення, оцінюється за первісною вартістю.

Поточна кредиторська заборгованість без встановленої ставки відсотка відображається за вартістю її погашення (сумою первісного рахунку-фактури), якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Оголошені, але не виплачені дивіденди, визнаються як зобов'язання у тому періоді, в якому вони оголошені.

Товариство припиняє визнання фінансового активу тоді, коли:

а) спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від фінансового активу, або

б) вона передає фінансовий актив, і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання.

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

а) балансовою вартістю (визначеною на дату припинення визнання) та

б) одержаною компенсацією (включаючи всі одержані нові активи мінус усі прийняті нові зобов'язання) визнається в прибутку чи збитку.

Товариство виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого звіту про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли воно погашається, тобто коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано або коли сплив термін його виконання.

Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання), яке було погашене або передане іншій стороні, та виплаченою компенсацією, включаючи будь-які передані негрошові активи та прийняті зобов'язання, визнається в прибутку або збитку.

3.7.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках та депозитів на вимогу. До грошових коштів також прирівнюються кошти, депоновані (блоковані) на торгових рахунках та призначені для покриття операцій купівлі на ринку заявок фондової біржі.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції (зі строком погашення до трьох місяців з дати первісного визнання), які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній та іноземній валютах. Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п. 2.2. цих Приміток.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за амортизованою вартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційним курсом Національного банку України.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в банках (наприклад, у випадку призначення Національним банком України в банківській установі тимчасової адміністрації), ці активи класифікуються як непоточні. У випадку прийняття Національним банком України рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.7.3. Дебіторська заборгованість

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою вартістю.

Поточна дебіторська заборгованість без встановленої ставки відсотка після первісного визнання оцінюється за сумою первісного рахунку-фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.7.4. Аванси видані

Аванси видані відображаються за первісною вартістю за вирахуванням збитків від зменшення корисності (знецінення). Сума авансів, виданих на придбання активу, включається до його балансової вартості при отриманні Товариством контролю над цим активом та при наявності ймовірності того, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з ним, будуть отримані Товариством. Інші аванси списуються за рахунок прибутків та збитків при отриманні товарів або послуг, що відносяться до них. За наявності ознак того, що активи, товари або послуги, що відносяться до авансів, не будуть отримані, балансова вартість авансів підлягає списанню, а відповідний збиток від знецінення відображається в складі прибутків та збитків. Аванси видані відносяться до довгострокових активів, коли товари або послуги, за які здійснена оплата, будуть отримані через один рік і пізніше, або коли аванси відносяться до активу, який після первісного визнання буде віднесений до категорії необоротних активів.

3.7.5. Депозити

Подальша оцінка депозитів здійснюється за амортизованою собівартістю.

Депозити зі строком розміщення від трьох до дванадцяти місяців після звітної дати обліковуються в складі поточних фінансових інвестицій. Депозити, строк розміщення яких перевищує дванадцять місяців після звітної дати, включаються в статтю інші довгострокові фінансові інвестиції. Якщо на звітну дату строк розміщення депозиту не перевищує три місяці, то проводиться перекласифікація депозиту з поточних фінансових інвестицій в еквіваленти грошових коштів.

3.7.6. Справедлива вартість фінансових активів

Якщо для фінансового активу є основний ринок, то оцінка справедливої вартості представляє ціну на такому ринку, навіть якщо ціна на іншому ринку є потенційно більш сприятливою на дату оцінки.

Якщо фінансовий актив має ціну попиту та ціну пропозиції на активному ринку, то ціна у межах спреду між ціною попиту та ціною пропозиції (біржовий курс), яка найкраще представляє справедливую вартість за даних обставин, має бути використана для оцінки справедливої вартості фінансового активу на дату оцінки. Справедлива вартість цінних паперів, які перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, визначається за біржовим курсом організатора торгівлі на дату оцінки, розрахованого та оприлюдненого відповідно до законодавства України.

Якщо цінні папери мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, то вони оцінюються за біржовим курсом на основному для цих цінних паперів ринку або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому для них ринку. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу фінансового активу, приймається за основний ринок, або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

Якщо ринок для фінансового активу не є активним, то Товариство встановлює справедливую вартість фінансового активу, застосовуючи інші підходи та методи оцінювання, що передбачені МСФЗ 13 (ринковий, витратний або дохідний підхід), або залучає до оцінки незалежного оцінювача.

Оцінка цінних паперів, що перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за справедливою вартістю.

Цінні папери, які не внесені до біржового списку організаторів торгівлі або виключені з нього, або щодо яких прийнято рішення про зупинення торгівлі цінними паперами на будь-якій фондовій біржі або про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів, оцінюються до кінця звітної періоду за справедливою вартістю, яка склалась на дату їх первісного визнання, або останньою балансовою вартістю відповідно. Під час складання річної фінансової звітності Товариство залучає незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості таких цінних паперів станом на кінець звітної періоду.

Цінні папери, обіг яких зупинено / торгівлю якими заборонено (на підставі рішення суду, рішення НКЦПФР або постанови уповноваженої особи НКЦПФР про накладення санкції за правопорушення на ринку цінних паперів), крім випадків зупинення обігу цінних паперів у зв'язку з початком процедури припинення юридичної особи - емітента цінних паперів шляхом злиття, приєднання, поділу, перетворення, початком строку погашення облігацій, оцінюються за нульовою вартістю. У разі відновлення обігу цінних паперів їх вартість збільшується до вартості, що склалась до переоцінки.

Цінні папери, обіг яких зупинено у зв'язку з початком процедури припинення юридичної особи - емітента цінних паперів шляхом злиття, приєднання, поділу, перетворення, початком строку погашення облігацій, до дати припинення визнання фінансового активу оцінюються за справедливою вартістю.

Справедлива вартість цінних паперів емітентів, які включені до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, дорівнює нулю.

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент таких цінних паперів припинений шляхом ліквідації (або припинений у зв'язку постановленням судового рішення щодо припинення юридичної особи - емітента цінних паперів, що не пов'язано з банкрутством або припиненням такої особи шляхом злиття, приєднання, поділу, перетворення) та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, дорівнює нулю.

У разі оприлюднення інформації про порушення справи про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, справедлива вартість цінних паперів, паїв/часток такого господарського товариства, дорівнює нулю.

У разі оприлюднення інформації про припинення провадження у справі про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, справедлива вартість цінних паперів, паїв/часток такого господарського товариства, визначається відповідно до цього пункту приміток.

Справедлива вартість акцій українських емітентів, що не мають обігу на організованому ринку та річну фінансову звітність яких отримати неможливо, паї/частки господарських товариств, річну фінансову звітність яких отримати неможливо, дорівнює нулю.

Паї/частки господарських товариств оцінюються до кінця звітного періоду за справедливою вартістю (собівартістю для інвестицій в інструменти власного капіталу, які обліковуються за методом участі в капіталі), яка склалась під час первісного визнання цих фінансових активів.

Під час складання фінансової звітності Товариство застосовує підходи та методи оцінювання, що передбачені МСФЗ 13 (ринковий, витратний або дохідний підхід), або залучає незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості інвестицій в інструменти власного капіталу, що не мають обігу на організованому ринку, станом на кінець звітного періоду.

Акції, обіг яких зупинено у зв'язку з добровільною ліквідацією емітента, переоцінюються до суми економічних вигід, які очікуються до отримання в результаті такої ліквідації, і відображаються як оборотні активи.

3.7.7. Зменшення корисності фінансових активів

Зменшення корисності фінансових активів розглядається в рамках моделі очікуваних кредитних збитків (МСФЗ 9).

Очікувані кредитні збитки (ОКЗ) – це теперішня вартість різниці між усіма договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства згідно з договором, та всіма грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Вимоги моделі не розповсюджуються на інструменти:

- інвестиції в інструменти власного капіталу;
- прийняті зобов'язання по наданню позик, які оцінюються через прибутки чи збитки;
- інші фінансові інструменти, що оцінюються через прибутки чи збитки.

У сфері дії моделі перебувають:

- фінансові активи у вигляді боргових інструментів, що оцінюються за амортизованою собівартістю або у складі іншого сукупного доходу;
- прийняті зобов'язання по наданню позик, які не оцінюються через прибутки чи збитки;
- укладені договори фінансової гарантії, що підпадають під дію МСФЗ 9 і які не оцінюються через прибутки чи збитки;
- дебіторська заборгованість по оренді, що підпадає під дію МСФЗ 16;
- договірні активи, що підпадають під дію МСФЗ 15.

Відповідні категорії активів, зазначені у МСФЗ 9, дають можливість розповсюдити ці рекомендації на такі фінансові активи:

- облігації, векселі, та будь-які інші боргові цінні папери, що не утримуються для продажу, крім цільових облігацій;
- депозити;
- дебіторська заборгованість, у тому числі позики.

Модель передбачає оцінку очікуваних кредитних збитків з розподілом їх по строкам дії:

- очікуються в строк до 12 місяців;
- очікуються протягом всього строку дії фінансового інструмента.

Очікувані кредитні збитки в строк до 12 місяців являють собою суми недобору грошових коштів, які можливі у випадку виникнення дефолту по даному фінансовому інструменту в строк до 12 місяців.

Товариство оцінює резерв під збитки в розмірі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії для всієї торговельної дебіторської заборгованості або договірних активів, що є наслідком операцій у межах сфери застосування МСФЗ 15.

Товариство оцінює зменшення корисності фінансового інструмента у вигляді ОКЗ на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після первісного визнання фінансового інструмента.

ОКЗ розраховуються на індивідуальній основі. Товариство встановило політику здійснення оцінки на кінець кожного звітного періоду щодо того, чи мало місце значне збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом з моменту первісного визнання, шляхом урахування зміни ризику настання дефолту протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента.

На підставі описаного вище процесу Товариство групує фінансові активи в такий спосіб:

- Етап 1: Наприкінці місяця первісного визнання фінансового інструмента Товариство визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює 12-місячним ОКЗ. До Етапу 1 також відносяться фінансові інструменти, кредитний ризик за якими зменшився до такого ступеня, що вони були переведені з Етапу 2.

- Етап 2: Якщо кредитний ризик по фінансовому інструменту значно зріс із моменту первісного визнання, Товариство визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії фінансового інструмента. До Етапу 2 також відносяться фінансові інструменти, кредитний ризик за якими зменшився до такого ступеня, що вони були переведені з Етапу 3.

- Етап 3: Фінансові інструменти, які є кредитно-знеціненими. Товариство визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії фінансового інструмента.

Критерії переходу між етапами

У разі відсутності об'єктивних свідчень зменшення корисності Товариство застосовує базове спрощене припущення щодо переходу в етап 2: по фінансовому інструменту відбулося суттєве збільшення кредитного ризику, якщо кількість днів прострочення договірних платежів перевищила 30 днів.

Товариство застосовує базове спрощене припущення щодо переходу з етапу 2 до етапу 3: існує об'єктивне свідчення зменшення корисності, якщо кількість днів прострочення договірних платежів дорівнює або перевищує 90 днів.

Об'єктивне свідчення зменшення корисності для переходу з етапу 2 до етапу 3 також включає наявні дані про одну або декілька таких подій:

а) значні фінансові труднощі емітента/боржника/позичальника;

б) надання кредитором (кредиторами) позичальника поступки (поступок) із економічних чи договірних причин у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника, можливість надання яких в іншому випадку кредитор (кредитори) не розглядали б;

в) публікація оголошення про порушення справи про банкрутство емітента/ боржника/ позичальника або оголошення емітентом/ боржником/ позичальником іншої фінансової реорганізації;

г) зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів.

Товариство відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від зменшення корисності фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з інвестиційним рівнем короткострокового (довгострокового) кредитного рейтингу за Національною рейтинговою шкалою, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, резерв під збитки розраховується на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після дати розміщення коштів в залежності від строку розміщення (при розміщенні від 1 до 6-ти місяців – розмір збитку складає 0%, від 6-ти місяців до 1 року – 1%, більше 1 року – 2% від суми вкладу);

- при розміщенні депозиту в банку зі спекулятивним рівнем короткострокового (довгострокового) кредитного рейтингу за Національною рейтинговою шкалою, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, резерв під збитки розраховується на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після дати розміщення коштів у розмірі від 7% до 100% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Для оцінки зменшення корисності боргового активу без кредитного рейтингу у вигляді ОКЗ аналізується остання річна (проміжна (у випадку її складання)) фінансова звітність емітента/ боржника/ позичальника.

Проводиться аналіз, який складається з таких кроків:

1. На дату оцінки визначається співвідношення (у %) усіх договірних грошових потоків, що належать Товариству згідно з договором, до суми поточних (поточних і довгострокових) зобов'язань і забезпечень емітента/ боржника/ позичальника.

2. Визначаються очікувані грошові потоки у випадку дефолту, для чого співвідношення, розраховане на кроці 1, множить на загальну суму активів боржника емітента/ боржника/ позичальника, і від результату

множення віднімається сума усіх договірних грошових потоків, що належать Товариству згідно з договором. Якщо результат розрахунків дорівнює або більше нуля, то Товариство припускає, що очікувані грошові потоки у випадку дефолту дорівнюють договірним грошовим потокам. Якщо результат розрахунків від'ємний, то добуток (результат множення) приймається за очікувані грошові потоки у випадку дефолту.

3. Розраховується сума кредитних збитків (у випадку дефолту) шляхом віднімання від усіх договірних грошових потоків, що належать Товариству згідно з договором, очікуваних грошових потоків у випадку дефолту.

4. Визначається теперішня вартість кредитних збитків.

Якщо різниця, розрахована на кроці 3, дорівнює нулю, і відсутнє об'єктивне свідчення зменшення корисності для переходу в етап 2 або етапу 3, то Товариство:

А) Припускає, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику (Етап 1);

Б) Ймовірність виникнення дефолту протягом найближчих 12 місяців визнається Товариством на рівні 1%;

В) Розраховує ОКЗ за наступною формулою: $ОКЗ = \text{Валова балансова вартість фінансового інструмента} \times \text{Ймовірність виникнення дефолту (протягом найближчих 12 місяців)}$.

Якщо різниця, розрахована на кроці 3, додатна, то Товариство вважає, що кредитний ризик по фінансовому інструменту значно зріс із моменту первісного визнання, і визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії фінансового інструмента, тобто в сумі теперішньої вартості кредитних збитків.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань. Товариство оцінює їх за справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового зобов'язання з відображенням в результаті переоцінки у прибутку або збитку.

3.7.8. Зобов'язання

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань. Товариство оцінює їх за справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового зобов'язання з відображенням в результаті переоцінки у прибутку або збитку.

3.7.9. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

3.8. Визнання доходів та витрат

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення власного капіталу, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Дохід визнається у звіті про сукупний дохід за умови відповідності критеріям визнання та з урахуванням наведених нижче особливостей. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Товариство визнає дохід від продажу товарів, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяний товар (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом. Товариство відображає «договірне зобов'язання» в момент здійснення платежу клієнтом або в момент, коли такий платіж підлягає сплаті (залежно від того, яка дата раніше), якщо клієнт компенсує Товариству вартість активу до дати фактичного надання товару клієнту. Товариство відображає будь-які безумовні права на компенсацію окремо як дебіторську заборгованість.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передає фінансовий актив, і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання;
- б) суму доходу можна достовірно оцінити;

в) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та
г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються в прибутку або збитку лише в тому разі, якщо:

- а) право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- б) є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства; і
- в) суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Процентний дохід визнається у тому періоді, в якому він був нарахований, виходячи із суми основного боргу та ефективної процентної ставки, що при дисконтуванні приводить потік майбутніх грошових надходжень до поточної вартості відповідного активу. Процентний дохід включається до складу фінансових доходів у звіті про сукупний дохід.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів... Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Фінансові витрати включають витрати на виплату відсотків за кредитами і позиками, збитки від дисконтування фінансових інструментів, а також чистий результат від торгівлі фінансовими інструментами. Фінансові витрати відображаються у звіті про сукупний дохід.

Дохід та витрати за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за справедливою вартістю, визнається в прибутку чи збитку. Дохід має оцінюватися за справедливою вартістю компенсації, яка була отримана або підлягає отриманню. Сума доходу, яка виникає в результаті операції, як правило, визначається шляхом угоди між Товариством та покупцем або користувачем активу.

Дохід або витрати за фінансовим активом, що оцінюється за амортизованою собівартістю, визнається в прибутку або збитку в момент припинення визнання фінансового активу, його перекласифікації, через процес амортизації або для визнання прибутку або збитку від зменшення корисності. Дохід або витрати за фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за амортизованою собівартістю, визнається в прибутку або збитку при припиненні визнання фінансового зобов'язання та у процесі амортизації. Амортизація ефективного відсотка включається до складу фінансових витрат у звіті про сукупний дохід. Дохід або витрати за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається в іншому сукупному доході, окрім прибутку чи збитку від зменшення корисності та прибутку чи збитку від курсових різниць доти, доки не відбудеться припинення визнання або перекласифікація фінансового активу. Проценти, нараховані за методом ефективного відсотка, визнаються в прибутку або збитку. Якщо фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, то суми, що визнаються в прибутку або збитку, є такими самими, що й суми, які було б визнано в прибутку або збитку, якби фінансовий актив оцінювався за амортизованою собівартістю.

3.9. Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

3.10. Податок на прибуток

Кошти спільного інвестування звільняються від оподаткування податком на прибуток.

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництвом компанії з управління активами економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва компанії з управління

активами, Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкової збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

4. ЗМІНИ В ОБЛІКОВІЙ ПОЛІТИЦІ ТА ПРИНЦИПАХ РОЗКРИТТЯ

4.1. НОВІ СТАНДАРТИ, РОЗ'ЯСНЕННЯ ТА ПОПРАВКИ ДО ЧИННИХ СТАНДАРТІВ ТА РОЗ'ЯСНЕННЯМ

Товариство вперше застосувала деякі стандарти та поправки, які набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати (якщо не вказано інше). Товариство не застосовувало достроково стандарти, роз'яснення чи поправки, які були випущені, але ще не набрали чинності.

МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування»

МСФЗ (IFRS) 17 «Страхові контракти» — це всеосяжний новий стандарт бухгалтерського обліку для страхових контрактів, який охоплює визнання та оцінку, представлення та розкриття інформації. МСФЗ 17 замінює МСФЗ 4 «Страхові контракти». МСФЗ 17 застосовується до всіх типів договорів страхування (тобто договорів страхування життя, страхування, не пов'язаного з життям, прямого страхування та перестрахування), незалежно від типу суб'єктів господарювання, які їх випускають, а також до певних гарантій та фінансових інструментів із функціями дискреційної участі. Є кілька винятків із сфери застосування. Загальна мета МСФЗ 17 полягає в тому, щоб забезпечити комплексну модель бухгалтерського обліку для страхових контрактів, яка є більш корисною та послідовною для страховиків, охоплюючи всі відповідні аспекти бухгалтерського обліку. В основі МСФЗ 17 лежить загальна модель, доповнена наступним:

- Спеціальні модифікації для договорів страхування з умовами прямої участі (метод змінної винагороди).
- Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) переважно для короткострокових договорів.

Цей стандарт не застосовується до Товариства.

Поправки до МСБО (IAS) 8 - Визначення облікових оцінок

Поправки до МСБО 8 пояснюють різницю між змінами в облікових оцінках, змінами в обліковій політиці та виправленням помилок. Вони також пояснюють, як суб'єкти господарювання використовують методи вимірювання та вхідні дані для розробки облікових оцінок.

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Товариства.

Поправки до МСБО (IAS) 1 та Практичні рекомендації застосування МСФЗ 2 щодо застосування МСФЗ – Розкриття інформації про облікову політику

Поправки до МСБО (IAS) 1 та Практичні рекомендації застосування МСФЗ 2 «Формування суджень про суттєвість» містять вказівки та приклади, які допоможуть суб'єктам господарювання застосовувати судження щодо суттєвості до розкриття інформації про облікову політику. Поправки спрямовані на те, щоб допомогти суб'єктам господарювання розкривати більш корисну інформацію про облікову політику за рахунок заміни вимоги про розкриття організаціями «значних положень» облікової політики на вимогу про розкриття «істотної інформації» про облікову політику, а також за рахунок додавання керівництва щодо того, як суб'єкти господарювання повинні застосовувати поняття суттєвості при ухваленні рішень про розкриття інформації про облікову політику.

Ці поправки вплинули на розкриття Товариством облікової політики, але не на оцінку, визнання або подання будь-яких статей у фінансовій звітності Товариства.

Поправки до МСБО (IAS) 12 - Відстрочений податок, пов'язаний з активами та зобов'язаннями, що виникають внаслідок однієї операції

Поправки до МСБО 12 «Податок на прибуток» звужують сферу застосування винятку для початкового визнання, тому воно більше не застосовується до операцій, які призводять до однакових тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, таких як оренда та зобов'язання щодо виведення з експлуатацію.

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Товариства.

Поправки до МСБО (IAS) 12 - Міжнародна податкова реформа — Правило щодо недо-оподаткованих платежів

Поправки до МСБО 12 були внесені у відповідь на загальні правила протидії розмиванню податкової бази й виведенню прибутку з-під оподаткування ОЕСР (Pillar Two) і включають:

- Обов'язковий тимчасовий виняток із визнання відстрочених податків та розкриття інформації про відстрочені податки, що виникають у результаті юрисдикційного впровадження загальних правил протидії розмиванню податкової бази й виведенню прибутку з-під оподаткування; та
- Вимоги щодо розкриття інформації для суб'єктів господарювання, яких це стосується, щоб допомогти користувачам фінансової звітності краще зрозуміти вплив на оподаткування суб'єкта господарювання в результаті впровадження загальних правил протидії розмиванню податкової бази й виведенню прибутку з-під оподаткування, особливо до дати його вступу в силу.

Обов'язковий тимчасовий виняток, використання якого має бути розкрито, застосовується негайно. Решта вимог щодо розкриття інформації застосовуються до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, але не до проміжних звітних періодів, що закінчуються 31 грудня 2023 року або раніше.

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Товариства.

4.2. СТАНДАРТИ, ЯКІ БУЛИ ВИПУЩЕНІ, АЛЕ ЩЕ НЕ НАБУЛИ ЧИННОСТІ

Нижче наведено нові стандарти, виправлення та роз'яснення, які були випущені, але ще не набрали чинності на дату випуску фінансової звітності Товариства. Товариство має намір застосувати ці стандарти, поправки та роз'яснення, якщо застосовно, з дати набуття ними чинності.

Поправки до МСФЗ 16 - Зобов'язання щодо оренди при продажу та зворотній оренді

У вересні 2022 року IASB випустив поправки до МСФЗ (IFRS) 16, щоб уточнити вимоги, які продавець-орендар використовує для оцінки зобов'язань з оренди, що виникають під час операції з продажу та зворотної оренди, щоб гарантувати, що продавець-орендар не визнає жодної суми прибутку чи збитку що стосується права використання, яке він зберігає.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, і повинні застосовуватися ретроспективно до операцій з продажу та зворотної оренди, укладених після дати першого застосування МСФЗ 16. Дозволяється дострокове застосування, і цей факт має бути розкритий.

Очікується, що ці поправки не матимуть впливу на фінансову звітність Товариства.

Поправки до МСБО 1 - Класифікація зобов'язань як поточних або непоточних

У січні 2020 року та жовтні 2022 року IASB випустив поправки до параграфів 69–76 МСБО 1, щоб конкретизувати вимоги щодо класифікації зобов'язань як поточних або непоточних. Поправки уточнюють:

- Що означає право на відстрочку врегулювання
- Право на відстрочку має існувати на кінець звітного періоду
- На цю класифікацію не впливає ймовірність того, скористається чи ні суб'єкт господарювання своїм правом на відстрочку
- Умови зобов'язання не впливатимуть на його класифікацію, лише якщо вбудований похідний інструмент у конвертоване зобов'язання сам є інструментом власного капіталу

Крім того, було введено вимогу щодо необхідності розкриття інформації, коли зобов'язання, що впливають із кредитної угоди, класифікуються як непоточні, а право суб'єкта господарювання відстрочити погашення залежить від дотримання майбутніх умов протягом дванадцяти місяців.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, і повинні застосовуватися ретроспективно.

Наразі Товариство оцінює вплив цих поправок на поточну практику та оцінює, чи можуть існуючі кредитні угоди вимагати перегляду.

Поправки до МСБО 7 та МСФЗ 7 - Угоди фінансування постачальників

У травні 2023 року IASB випустив поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» і МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття», щоб уточнити характеристики угод фінансування постачальників і вимагати додаткових розкриттів щодо таких угод. Вимоги щодо розкриття інформації, які містяться в поправках, спрямовані на те, щоб допомогти користувачам фінансової звітності зрозуміти вплив угод фінансування постачальників на зобов'язання суб'єкта господарювання, грошові потоки та ризик ліквідності.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати. Дозволено дострокове застосування, і цей факт має бути розкритий.

Очікується, що ці поправки не матимуть істотного впливу на фінансову звітність Товариства.

5. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва компанії з управління активами інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

Операції, що не регламентуються МСФЗ, Товариством не здійснювались.

5.1. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість фінансових активів, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

5.2. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво компанії з управління активами вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають відношення до оцінки фінансових активів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво компанії з управління активами використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати оферти і коригувань під час оцінки фінансових активів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових активів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, керівництво компанії з управління активами залучає незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості таких фінансових активів.

5.3. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових активів

Керівництво компанії з управління активами застосовує професійне судження щодо строків утримування фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового активу, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані із зупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву компанії з управління активами фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових активів.

5.4. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту – це ставка, яка забезпечує точне дисконтування оцінюваних майбутніх грошових потоків або надходжень за очікуваний строк дії фінансового активу або фінансового зобов'язання до валової балансової вартості фінансового активу або до амортизованої собівартості фінансового зобов'язання. В якості ставки дисконту Товариство приймає таку ринкову ставку відсотка: для фінансового активу (частини фінансового активу) - середньозважена за день вартість короткострокових (довгострокових) депозитів у процентах річних для суб'єктів господарювання; для фінансового зобов'язання (частини фінансового зобов'язання) - середньозважена за день вартість короткострокових (довгострокових) кредитів (без урахування овердрафту) у процентах річних для суб'єктів господарювання. Ринкова ставка відсотка визначається на дату первісного визнання фінансового інструмента і в подальшому не переглядається, крім випадків перегляду договірних грошових потоків від фінансового активу або їх модифікації в інший спосіб, коли перегляд або модифікація не призводять до припинення визнання фінансового активу, або модифікації умов фінансового зобов'язання.

5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення фінансових активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після первісного визнання фінансового активу, протягом звітного періоду (у разі появи інформації, яка значно впливає на оцінку кредитного ризику за фінансовим інструментом) та на кінець кожного звітного періоду визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику із моменту первісного визнання/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково, здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ, ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

6.1. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

	31.12.2023	31.12.2022
Інші довгострокові фінансові інвестиції	14 784	3 158
Всього	14 784	3 158

Станом на 31.12.2023 інші довгострокові фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, представлені часткою в статутному капіталі ТОВ «АС ІНВЕСТ ГРУП» (21,71%), ТОВ «ЮФО» (10%) та ТОВ «СЕРВІС ЮНІТ ЖИТЛО» (10%).

У 2023 році Товариство продало частку у статутному капіталі ТОВ «МЕРИДІАН ІНВЕСТ» (1%) та отримало дохід в розмірі 1 842 тис. грн. Також було придбано частку у статутному капіталі ТОВ «АС ІНВЕСТ ГРУП» (21,71%). Справедливу вартість фінансових інвестицій на звітні дати, визначено із залученням незалежного оцінювача ТОВ «МАКСІМА КАПІТАЛ».

За результатами переоцінки довгострокових фінансових інвестицій, у вигляді корпоративних прав, справедлива вартість фінансових інвестицій зменшилася на 5 217 тис. грн., а саме Товариством було визнано прибутки у сумі 154 тис. грн. та збитки в розмірі 5 371 тис. грн., які Товариство, відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності», подано у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) на нетто-основі.

6.2. Інші необоротні активи

	31.12.2023	31.12.2022
Інші необоротні активи, які призначені для перепродажу іншим учасникам ринку	723 014	1 328 752
Всього	723 014	1 328 752

Станом на 31.12.2023 інші необоротні активи представлені активами, які призначені для перепродажу іншим учасникам ринку у вигляді майнових прав (прав вимоги) на нерухоме майно – житлові квартири у складі об'єкта незавершеного будівництва, оцінені Товариством за справедливою вартістю через прибуток. Справедливу вартість активів станом на 31.12.2023 визначено незалежним оцінювачем ТОВ «МАКСІМА КАПІТАЛ» в розмірі 723 014 тис. грн. Протягом 2023 року по результатам переоцінки Товариством визнано збиток в розмірі 393 078 тис. грн..

Інформацію щодо оцінки інших необоротних активів на момент визнання та на звітну дату наведено нижче.

	Справедлива вартість на момент визнання	Прибуток (збиток) від переоцінки	Справедлива вартість на 31.12.2023
Майнові права (права вимоги) на нерухоме майно – житлові квартири у складі об'єкта незавершеного будівництва	1 116 092	(393 078)	723 014

Зазначені активи будуть реалізовані Товариством більше ніж через 12 місяців після дати балансу.

6.3. Запаси

	31.12.2023	31.12.2022
Товари для продажу, у вигляді об'єктів нерухомості	158 009	-
Всього	158 009	-

Протягом 2023 року Товариством за інвестиційним договором від 15.03.2019 №1503 отримано право власності на 158 житлових квартир, з них було реалізовано 89 квартир, отримано чистий дохід від реалізації в розмірі 234 509 тис. грн., собівартість реалізованої нерухомості становить 202 212 тис. грн., прибуток від реалізації склав 32 297 тис. грн.

6.4. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення. За видами валют дебіторська заборгованість представлена в українських гривнях. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

6.4.1. Довгострокова дебіторська заборгованість за виданими авансами

	31.12.2023	31.12.2022
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	79 884	119 848
Всього	79 884	119 848

Станом на 31.12.2023 дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами в суму 79 884 тис. грн. представлена авансами, виданими за договорами, в яких Товариство виступає інвестором у будівництві об'єктів нерухомості та оцінені за собівартістю (сумою сплачених грошових коштів). Строки отримання об'єктів нерухомого майна за даними договорами визначено не раніше 2025 року. Товариством проводився аналіз ознак щодо можливого зменшення корисності зазначених авансів виданих. Станом на 31.12.2023 відсутня інформація, яка б свідчила про зменшення корисності авансів виданих.

6.4.2. Торгова та інша поточна дебіторська заборгованість

	31.12.2023	31.12.2022
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	14 655	10 177
Дебіторська заборгованість на придбання фінансових інвестицій	79	23 000
Короткострокові позики видані	103 324	76 654
Дебіторська заборгованість за товари	1 015	0
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	39 886	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5	4
Резерв під ОКЗ/збитки від зменшення корисності	(36 849)	(29 526)
Всього	122 115	80 309

Станом на 31.12.2023 дебіторська заборгованість з нарахованих доходів на загальну суму 14 655 тис. грн. представлена:

- нарахованими відсотками за виданою позикою ТОВ «ЮФО» на суму 14 416 тис. грн.
- нарахованими відсотками за виданою позикою ТОВ «СЕРВІС ЮНІТ ЖИТЛО» на суму 10 тис. грн.
- відсотками нарахованими на залишки коштів на поточному рахунку в АТ «СЕНС БАНК» в сумі 223 тис. грн. Дану заборгованість погашено 01.01.2024.
- відсотками нарахованими на залишки коштів на поточному рахунку в АБ «УКРГАЗБАНК» в сумі 6 тис. грн. Дану заборгованість погашено 01.01.2024.

Станом на 31.12.2023 інша поточна дебіторська заборгованість на суму 66 559 тис. грн. представлена:

- короткостроковими позиками виданими на загальну суму 103 324 тис. грн., а саме заборгованістю ТОВ «ЮФО» на суму 102 664 тис. грн. та ТОВ «СЕРВІС ЮНІТ ЖИТЛО» на суму 660 тис. грн. Дану заборгованість відкоригованою на резерв під ОКЗ в сумі 36 825 тис. грн.
- дебіторською заборгованістю у вигляді перерахованого авансу, ТОВ «КУА ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» на придбання фінансових інвестицій, на суму 79 тис. грн., відкоригованою на визнані збитки від зменшення корисності в сумі 24 тис. грн..
- дебіторською заборгованістю за виданими авансами на суму 5 тис. грн., а саме ПАТ «НДУ» в розмірі 1 тис. грн. та ТОВ «Звіт Маркет» в розмірі 3 тис. грн., інші кредитори 1 тис. грн.

Станом на 31.12.2023 дебіторська заборгованість за товари представлена заборгованістю покупця за договором купівлі-продажу квартири в розмірі 1 015 тис. грн. та забезпечена договором іпотеки.

Станом на 31.12.2023 дебіторська заборгованість за виданими авансами в суму 39 886 тис. грн. представлена авансами, виданими за договорами, в яких Товариство виступає інвестором у будівництві об'єктів нерухомості та оцінені за собівартістю (сумою сплачених грошових коштів). Строк отримання об'єктів нерухомого майна за даними договорами визначено 2024 рік. Товариством проводився аналіз ознак щодо можливого зменшення корисності зазначених авансів виданих. Станом на 31.12.2023 відсутня інформація, яка б свідчила про зменшення корисності авансів виданих.

Схильність до кредитного ризику в залежності від рівня надійності наведена в таблиці.

Рівень надійності	31.12.2023				31.12.2022
	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Всього	Всього
Високий	158 964	-	-	158 964	109 835
Стандартний	-	-	-	-	-
Нижче стандартного	-	-	-	-	-
Прострочені, але не знецінені	-	-	-	-	-
Разом	158 964	-	-	158 964	109 835
Резерв під ОКЗ/збитки від зменшення корисності	36 849	-	-	36 849	29 526
Разом	122 115	-	-	122 115	80 309

Зміни в резерві під ОКЗ протягом звітного періоду:

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Всього
Станом на 01.01.2023	29 526	-	-	29 526
Надходження	22 283	-	-	22 283
Вибуття	(14 960)	-	-	(14 960)
Перехід між етапами	-	-	-	-
Станом на 31.12.2023	36 849	-	-	36 849

Протягом 2023 року Товариством зменшено суму збитків від зменшення корисності авансів виданих на придбання фінансових інвестицій на 14 960 тис. грн., що відбулося внаслідок розірвання договору та повернення контрагентом авансу виданого. Зміни в резервах під ОКЗ, відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності», подано у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) на нетто-основі та відображено у складі інших операційних витрат в розмірі 7 323 тис. грн.

6.5. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31.12.2023	31.12.2022
Кошти в національній валюті на поточних рахунках	23 668	9 034
Кошти на депозитному рахунку (овернайт)	7 168	-
Всього	30 836	9 034

Станом на 31.12.2023, грошові кошти обліковувались на поточному рахунку в АТ «СЕНС БАНК» в сумі 23 668 тис. грн. та на депозитному рахунку (овернайт) в АБ «Укргазбанк» 7 168 тис. грн..

Грошові кошти на поточних рахунках розміщені в банках, які є надійними. За даними уповноваженого рейтингового агентства – ТОВ «РА «ЕКСПЕРТ-РЕЙТИНГ», яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, – АТ «СЕНС БАНК» має кредитний рейтинг інвестиційного рівня **uaAAA** та АБ «УКРГАЗБАНК» має кредитний рейтинг інвестиційного рівня **uaAA+**. Кредитний ризик визначений як низький. Очікуваний кредитний збиток, визнаний Товариством при оцінці цього фінансового активу становить 0%.

6.6. Власний капітал

	31.12.2023	31.12.2022
Зареєстрований капітал	750 000	750 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	75 739	443 344
Неоплачений капітал	(722 619)	(722 619)
Всього	103 120	470 725

Загальна номінальна вартість зареєстрованого випуску акцій Товариства становить 750 000 тис. грн.. Номінальна вартість однієї акції складає 1 тис. грн.

Товариство не застосовує МСБО 33 «Прибуток на акцію», оскільки акції Товариства не продаються і не купуються на відкритому ринку.

Відповідно до нової редакції Статуту Товариства, який затверджено Рішенням учасника №24 від 19.07.2023, розмір статутного капіталу з урахуванням випуску акцій для здійснення діяльності зі спільного інвестування, становить 750 000 000,00 грн.

Станом на 31.12.2023 оплачений статутний капітал Товариства складає 27 381 тис. грн.. Структура оплаченого статутного капіталу Товариства наведена в Примітці 1.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2023 складає 722 619 тис. грн.

Товариство не застосовує МСБО 33 «Прибуток на акцію», оскільки акції Товариства не продаються і не купуються на відкритому ринку.

Результатом діяльності Товариства за 2023 рік став збиток в розмірі 367 605 тис. грн.

Таким чином, нерозподілений прибуток Товариства станом на 31.12.2023 становить 75 739 тис. грн.

6.7. Поточна кредиторська заборгованість та зобов'язання

	31.12.2023	31.12.2022
Торгова кредиторська заборгованість	294	243
Поточна кредиторська заборгованість перед бюджетом з податку на нерухомість	215	0
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами за умовами інвестиційних договорів	1 025 013	1 070 130
Інші поточні зобов'язання	0	3
Всього	1 025 522	1 070 376

6.8. Чистий дохід та собівартість від реалізації товарів

	31.12.2023	31.12.2022
Чистий дохід від реалізації житлової нерухомості	234 509	0
Собівартість реалізованої житлової нерухомості	(202 212)	0
Прибуток	32 297	0

У 2023 році Товариство отримало чистий дохід від реалізації житлової нерухомості в розмірі 234 509 тис. грн. Собівартість реалізованої житлової нерухомості становила 202 212 тис. грн. Таким чином прибуток від реалізації склав 32 297 тис. грн.

6.9. Інші операційні доходи

	2023 рік	2022 рік
Дохід від зміни справедливої вартості активів, у вигляді майнових прав (прав вимоги) на нерухоме майно	0	414 329
Дохід від зміни справедливої вартості довгострокових інвестицій	0	259
Всього	0	414 588

6.10. Адміністративні витрати

	2023 рік	2022 рік
Винагорода компанії з управління активами	2 125	2 360
Депозитарні послуги Центрального депозитарію цінних паперів	12	15
Винагорода аудиторській фірмі	105	90
Винагорода незалежному оцінювачу	347	235
Витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності Товариства, в т.ч.	7 520	4 150
рекламні послуги та витрати, пов'язані із придбанням, утриманням та реалізацією активів Фонду	7 032	3 652
орендна плата	425	480
нотаріальні послуги	19	0
розрахунково-касове обслуговування банком	20	15
Держмито	14	0
Інші	10	3
Всього	10 109	6 850

Договори з оренди стосуються короткострокової оренди та оренди активів низької вартості. Товариство скористалось виключеннями, які передбачено МСФЗ 16 «Оренда» та застосовує метод рівномірного визнання витрат.

6.11. Інші операційні витрати

	2023 рік	2022 рік
Витрати від зменшення корисності дебіторської заборгованості/ резерви під ОКЗ	7 323	27 755
Витрати від зміни справедливої вартості активів, у вигляді майнових прав (прав вимоги) на нерухоме майно	393 078	0
Витрати від зміни справедливої вартості активів (фінансових інвестицій)	3 374	0
Інші витрати операційної діяльності	1 183	0
Всього	404 958	27 755

6.12. Фінансові доходи

	2023 рік	2022 рік
Фінансові доходи		
Відсотки по строковому депозиту в банку, залишку на поточному рахунку в банку та за виданими позиками	15 165	13 564
Всього	15 165	13 564

7. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

7.1. Операції з пов'язаними сторонами

У цій фінансовій звітності пов'язаними вважаються сторони, одна з яких контролює організацію або контролюється нею, або разом з організацією є об'єктом спільного контролю. Пов'язані сторони можуть вступати в угоди, які не проводилися б між непов'язаними сторонами, ціни і умови таких угод можуть відрізнятися від угод і умов між непов'язаними сторонами. Пов'язані сторони включають:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- уповноважена особа Товариства;
- близькі родичі уповноваженої особи Товариства;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві;
- компанія з управління активами, з якою укладено договір про управління активами Товариства.

До пов'язаних сторін Товариства в 2023 році належали:

Пов'язані сторони	Назва пов'язаної сторони
Підприємства, які прямо або опосередковано перебувають під контролем Товариства	ТОВ «ЮФО» (код за ЄДРПОУ 43878022) ТОВ «СЕРВІС ЮНІТ ЖИТЛО» (код за ЄДРПОУ 44256449)
Учасник Товариства	ТОВ «ЮФ'ЮЧЕР УКРАЇНА» (код за ЄДРПОУ 40005549)
Кінцевий бенефіціарний власник	ТОВ «ЮФ'ЮЧЕР УКРАЇНА» Хмельницький Василь Іванович
Близькі родичі уповноваженої особи Товариства	Хмельницький О.В., Хмельницький І.В. (сини Хмельницького В.І.)
Уповноважена особа Товариства	Липська Юлія Миколаївна
Компанія з управління активами, з якою укладено договір про управління активами Товариства	ТОВ «ЮКМ» (код за ЄДРПОУ 41429327).

Протягом 2023 року у Товариства були наступні операції із пов'язаними сторонами:

- 1) надано позику ТОВ «ЮФО» на загальну суму 26 820 тис. грн. під 15% річних;
 - 2) отримано повернення позики від ТОВ «СЕРВІС ЮНІТ ЖИТЛО» на суму 151 тис. грн.
- Протягом 2023 року визнано доходи по нарахованим відсоткам за вищенаведеними позиками на загальну суму 13 914 тис. грн.. Станом на 31.12.2023 заборгованість по вищезазначеним позикам та нарахованих на них відсотків становить 117 750 тис. грн.;
- 3) нараховано на користь ТОВ «ЮКМ» винагороду за управління активами Товариства в сумі 2 125 тис. грн. Заборгованість Товариства по зазначеній операції станом на 31.12.2023 відсутня.

7.2. Умовні зобов'язання

7.2.1. Судові позови

Товариство, як суб'єкт господарської діяльності, судових справ не має.

7.2.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці Керівництвом Компанії з управління активами економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва, Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.2.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалася в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалася на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку Керівництва Компанії з управління активами, виходячи з наявних обставин та інформації, очікувані кредитні збитки по позикам виданим станом на 31.12.2023 складають 36 825 тис. грн. Також Товариством станом на 31.12.2023 визнано збитки від зменшення корисності авансів виданих на придбання фінансових інвестицій в розмірі 24 тис. грн.

7.3. Цілі та політики управління ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом його діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво компанії з управління активами визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків керівництвом компанії з управління активами віднесено кредитний ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками Керівництвом Компанії з управління активами здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.3.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість (в тому числі позики).

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Станом на 31.12.2023 кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є: 1) низьким по короткостроковим позикам виданим; 2) таким, що зазнав значного зростання з моменту первісного визнання. Зазначене підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо позик

Станом на 31.12.2023 в активах Товариства є короткострокові позики, що були видані:

- ТОВ «ЮФО» в сумі 102 664 тис. грн. з договірним строком повернення 14.12.2024;
- ТОВ «СЕРВІС ЮНІТ ЖИТЛО» в сумі 660 тис. грн., договірний строк повернення 16.08.2024.

Товариством проводився аналіз, викладений в пункті 3.7.7. Приміток. За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи, затверджені в Компанії з управління активами в межах системи управління ризиками, Керівництво Компанії з управління активами відкориговано суму резерву під ОКЗ та станом на 31.12.2023 резерв під ОКЗ визначено в розмірі 36 825 тис. грн.

Щодо іншої поточної дебіторської заборгованості

Станом на 31.12.2023 інша поточна дебіторська заборгованість в сумі 60 тис. грн. представлена:

- 1) авансами: ПАТ «НДУ» в розмірі 1 тис. грн., ТОВ «Звіт Маркет» в розмірі 3 тис. грн., інші кредитори 1 тис. грн.
- 2) авансом перерахованим ТОВ «КУА ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» на придбання фінансових інвестицій на загальну суму 79 грн. тис. За результатами проведеної оцінки на зменшення корисності (знецінення) авансів виданих Товариством визнано збитки від зменшення корисності в розмірі 24 тис. грн.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Компанія з управління активами відносить:

- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

7.3.2. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Всього
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	243		243
Інші поточні зобов'язання		3	3
Всього	243	3	246
Рік, що закінчився 31 грудня 2023 року	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Всього
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	294	0	294
Поточна кредиторська заборгованість з податку на	215		215
Інші поточні зобов'язання		0	0
Всього	509	0	509

7.4. Управління капіталом

Компанія з управління активами здійснює управління капіталом Товариства з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати протягом встановленого строку діяльності.

Компанія з управління активами забезпечує відповідність вартості та структури активів Товариства вимогам законодавства України, інвестиційній декларації та іншим документам, що регламентують управління активами Товариства.

На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом збільшення зареєстрованого капіталу, а також виплати дивідендів.

7.5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

7.5.1. Ієрархія джерел оцінки справедливої вартості

Товариство здійснює аналіз фінансових інструментів, визнаних за справедливою вартістю, у розрізі наступних категорій ієрархії:

- Інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі котирувань цін на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань - рівень 1;
- Інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі відмінних від котирувань цін, включених до рівня 1, вихідних даних, що спостерігаються для активу або зобов'язання безпосередньо (ціни) або опосередковано (похідні від цін) - рівень 2;
- Інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі вихідних даних для активу або зобов'язання, не заснованих на спостережуваних ринкових даних (вихідні дані, що не спостерігаються на ринку) - рівень 3.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2022:

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість	Всього балансова вартість
	Рівень I	Рівень II	Рівень III		
<i>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю</i>					
Інвестиції в некотирувані інструменти капіталу	-	-	3 158	3 158	3 158
Інші необоротні активи у вигляді майнових прав (прав вимоги) на нерухоме майно	-	1 328 752	-	1 328 752	1 328 752
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Грошові кошти та короткострокові депозити	9 034	-	-	9 034	9 034
Короткострокові позики (включаючи нараховані відсотки)	-	-	72 289	72 289	72 289
Дебіторська заборгованість	-	-	127 868	127 868	127 868
<i>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Кредиторська заборгованість	-	-	1 070 376	1 070 376	1 070 376

За 2022 рік переведення між Рівнем 1, Рівнем 2 та Рівнем 3 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2023:

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість	Всього балансова вартість
	Рівень I	Рівень II	Рівень III		
<i>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю</i>					
Інвестиції в некотирувані інструменти капіталу	-	-	14 784	14 784	14 784
Інші необоротні активи у вигляді майнових прав (прав вимоги) на нерухоме майно	-	723 014	-	723 014	723 014
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Грошові кошти та короткострокові депозити	30 836	-	-	30 836	30 836

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Станом на 31 грудня 2023 року та за рік, що закінчився на зазначену дату (в тисячах гривень)

Короткострокові позики (включаючи нараховані відсотки)	-	-	80 925	80 925	80 925
Дебіторська заборгованість	-	-	121 074	121 074	121 074
<i>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Кредиторська заборгованість	-	-	1 025 522	1 025 522	1 025 522

За 2023 рік переведення між Рівнем 1, Рівнем 2 та Рівнем 3 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися. Керівництво Компанії з управління активами визначило, що справедлива вартість грошових коштів, дебіторської заборгованості, виданих позик та кредиторської заборгованості приблизно дорівнює їх балансовій вартості, головним чином, з огляду на нетривалі терміни погашення даних інструментів.

Для визначення справедливої вартості використовувались наступні методи та припущення:

- справедлива вартість інвестицій в некотирувані інструменти капіталу визначається незалежним оцінювачем з використанням ринкової вартості власного капіталу підприємства пропорційно розміру оцінюваної частки.
- справедлива вартість інших необоротних активів, у вигляді майнових прав (прав вимоги) на нерухоме майно, визначається незалежним оцінювачем з використанням доходного підходу

Керівництво Компанії з управління активами вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

7.6. Інша додаткова інформація

Станом на 31 грудня 2023 року у Товариства відсутні прострочені зобов'язання щодо сплати податків та зборів, несплачених штрафних санкцій за порушення законодавства про фінансові послуги, у тому числі на ринку цінних паперів.

7.7. Події після звітної дати

Під подіями після дати балансу Товариство розуміє всі події до дати затвердження річної фінансової звітності до випуску, навіть якщо ці події відбуваються після оприлюднення фінансового результату чи іншої вибіркової фінансової інформації. Керуючись положеннями МСФЗ, під затвердженням фінансової звітності до випуску Товариство розуміє дату затвердження річної фінансової звітності за 2023 рік Керівництвом. Товариство розділяє події після звітної дати на такі, що вимагають коригування після звітного періоду, та такі, що не вимагають коригування після звітного періоду.

Під подіями після звітної дати Товариство розуміє продовження повномасштабної війни росії проти України.

З 01.01.2024 по 08.04.2024 Товариство не ідентифікувало подій, які б вимагали коригування після звітного періоду та які не вимагають коригування після звітного періоду в розумінні МСБО 10 «Події після звітного періоду» та інформацію щодо яких не розкрита Товариством в даних Примітках до річної фінансової звітності станом на 31.12.2023 року.

Датою затвердження фінансової звітності Товариства є 08 квітня 2024 року. Це дата розгляду та затвердження фінансової звітності Керівництвом Товариства до подання регулятору та публікації, що в розумінні МСБО 10 «Події після звітного періоду» є датою затвердження до випуску.

Директор
ТОВ «ЮКМ»

Липська Юлія Миколаївна

Головний бухгалтер
ТОВ «ЮКМ»

Галас Ганна Олегівна



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Акціонерам АТ «ЮНІТ ФОНД»
Компанії з управління активами – ТОВ «ЮКМ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД» (далі – Фонд), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2023 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами з незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.4 «Безперервність діяльності» у фінансовій звітності, в якій описано, що Фонд продовжує здійснювати свою діяльність в нестабільному операційному середовищі, обумовленому військовою агресією Російської Федерації проти України. Масштаби та строки подальшого перебігу подій або термін завершення воєнних дій є фактором невизначеності. Ці події свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Фонду продовжувати подальшу безперервну діяльність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ і вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Закон України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

Відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» аудитори мають надати додаткову інформацію та запевнення.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА
КОМПАНІЯ «КРОУ УКРАЇНА»

Місцезнаходження

04210, м. Київ, Оболонська набережна, 33

Інформація про реєстрацію в Реєстрі аудиторських фірм та аудиторів

Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 3681

Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності

Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес

Вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку

Відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, які затверджені рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555, аудитори мають надати додаткову інформацію та запевнення.

Відомості про аудиторську фірму

Ідентифікаційний код юридичної особи

33833362

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності

www.crowe.com.ua

Дата та номер договору на проведення аудиту

№23/1792-F від 26.12.2023

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту

15.01.2024 - 12.04.2024

Відомості про Фонд

Повне найменування

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«ЮНІТ ФОНД»

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності

Не застосовно до ІСІ

Чи є суб'єкт господарювання контролером/учасником небанківської фінансової групи

Ні

Чи є суб'єкт господарювання підприємством, що становить суспільний інтерес

Ні

Материнські компанії

Відсутні

Дочірні компанії

Відсутні

Підсумки перевірки фінансово-господарської діяльності акціонерного товариства за

Не застосовно до ІСІ

результатами фінансового року, підготовлені ревізійною комісією

Правильність розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР

Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату

Повне найменування (для КІФ та ПІФ)

Тип, вид та клас фонду

Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування

Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування

Строк діяльності інвестиційного фонду

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам (при розкритті інформації про діяльність КІФ)

Повнота формування та сплати статутного капіталу (для КІФ при внесенні змін до його статуту) у встановлені законодавством терміни (сплачено повністю чи частково). У разі якщо статутний капітал сплачено не у повному обсязі, зазначається розмір сплаченої та несплаченої частини статутного капіталу

Відповідність стану корпоративного управління частині третій ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (для КІФ)

Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ

Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ

Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ

Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

Фонд не здійснює розрахунок пруденційних показників, оскільки дія Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, яке затверджено Рішенням НКЦПФР від 01.10.2015 №1597, не поширюється на діяльність Фонду, тому ми не висловлюємо думку по даному питанню

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ КЕПІТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ», 41429327

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЮНІТ ФОНД», 42354111

Закритий, недиверсифікований венчурний фонд
12.09.2018, Свідоцтво №00662

13300662

30 років

Розмір статутного капіталу Фонду відповідає новій редакції Статуту, який затверджено Рішенням учасника №24 від 19.07.2023 та з урахуванням випуску акцій для здійснення діяльності зі спільного інвестування, становить 750 000 000,00 грн.

Статутний капітал Фонду сформовано та сплачено частково у встановлені законодавством терміни. Розмір сплаченої частини статутного капіталу Фонду становить 27 381 000,00 грн, несплаченої 722 619 000,00 грн;

Частина третя ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» не встановлює вимоги щодо відповідності стану корпоративного управління

Фондом дотримано вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі ІСІ, відповідають вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ

Фондом дотримано вимоги законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ

Розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

Пов'язані сторони та операцій з ними, які не були розкриті

Фондом достовірно, в усіх суттєвих аспектах розкрито інформацію щодо пов'язаних сторін та операцій з ними (Примітка 7.1 «Операції з пов'язаними сторонами»). В процесі виконання процедур з аудиту фінансової звітності нами не встановлено не ідентифікованих Фондом пов'язаних сторін або суттєвих операцій з ними.

Партнером із завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Марина Оздемір.

За і від імені ТОВ АК «КРОУ УКРАЇНА»

Партнер /
Директор з аудиту

№100594 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності



Віталій ГАВРИШ

Партнер із завдання

№100608 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності



Марина Оздемір

м. Київ, Україна

12 квітня 2024 року